

Strategia Amministrativa

Pianificazione Operativa Febbraio 2026

Documento Prodotto da:
Coliving Liguria
(Ditta Individuale Testino Simone)

Sede Operativa:
Via San Pio X, 12 A (Piano -1), 16131 Genova (GE), Italia

Dati del Titolare:

Simone Testino
Via San Pio X, 12 (Int. A), 16162 Genova (GE), Italia

Riferimenti Fiscali:

C.F.: TSTSMN03L01D969Y
P.IVA: 03039920990

Contatti:

Tel: +39 339 637 9372
Email: colivingliguria@gmail.com
PEC: simone.testino@legalmail.it

Data: 9 Febbraio 2026

Sommario

Questo documento definisce la **roadmap amministrativa e finanziaria** per Febbraio-Dicembre 2026. Le azioni vanno eseguite **nell'ordine dei capitoli**:

1. **Capitolo 1 – Costituzione SRL Ordinaria (Startup Innovativa):** Costituire una nuova SRL con una struttura societaria complessa a tutela del fondatore (Tracking Shares, Stock Options, ecc.) per accedere al Bando PIA, mantenendola inattiva, come declinato operativamente nel documento **PR-NO-001** qui integrato.
2. **Capitolo 2 – Bando PIA Autoimpiego:** Presentare domanda per ottenere €120.000 a fondo perduto (60%) su €200.000 di investimento. Il cofinanziamento del 40% è coperto dall'investitore **La Tortuga**.
3. **Capitolo 3 – Dichiarazione Attività Luna:** Attivare il codice ATECO 27.40.09 della Ditta Individuale per sbloccare i rimborsi FESR (€10-15k).
4. **Capitolo 4 – Acquisto Immobili con FESR:** Utilizzare i fondi FESR rimanenti per acquistare immobili nella zona di Chiappella.
5. **Capitolo 5 – Unificazione in SRL:** Conferire la Ditta Individuale (con immobili) all'interno della SRL Ordinaria neocostituita.

Indice

1 Costituzione SRL Ordinaria (Direttiva Notarile Integrata)

In seguito a un'attenta analisi di sostenibilità strategica e legale, è stata formalmente abbandonata l'ipotesi iniziale di ricorrere a un veicolo societario semplificato (SRLS). L'esigenza imprescindibile di garantire opzioni avanzate di corporate governance (Piani di *Work for Equity*, deroghe per conflitto di interessi e categorie speciali di quote o *Tracking Shares*) ha reso tassativa la costituzione immediata di una **SRL Ordinaria**, iscritta nella sezione speciale "Startup Innovative".

Il testo che segue rappresenta la copia integrale del documento operativo ed esecutivo **PR-NO-001 ("Richiesta Preventivo Onnicomprensivo | Costituzione SRL ed Elenco Atti Connessi")**, generato e inviato allo Studio Notarile incaricato del rogito del 2 Marzo 2026. L'inclusione di PR-NO-001 all'interno di questo master-document strategico garantisce la perfetta consistenza e l'allineamento automatico tra il disegno di business e la sua applicazione legale.

Il presente documento costituisce formale base per la richiesta di un preventivo onnicomprensivo a favore dello Studio Notarile referente. Raccoglie i dati per la costituzione di una **SRL ordinaria unipersonale** e l'elenco delle relative e successive pratiche notarili, ai formali fini di una valutazione economica complessiva. La presente richiesta è la diretta emanazione operativa e si raccorda funzionalmente al documento di pianificazione strategica interna **AD-FI-002 ("Strategia Amministrativa - Pianificazione Operativa Febbraio 2026")**, in cui il fondatore ha decretato l'abbandono dell'ipotesi SRLS a favore della costituzione diretta di **SRL Ordinaria** ai fini del successivo assorbimento agevole di assetti aziendali preesistenti.

1.1. Dati per la Costituzione della SRL

Dati Anagrafici e Societari

Voce	Dato / Richiesta
Società e Dati Amministratore (Socio Unico)	
Denominazione	ColivingLiguria S.r.l.
Sede Legale	Via Chiappella 21, 17014 Cairo Montenotte (SV)
Nome e Cognome	Simone Testino
Codice Fiscale	TSTSMN03L01D969Y
Data e Luogo di nascita	01/07/2003 a Genova (GE)
Residenza	Via San Pio X, 12 (Int. A) - 16162 Genova (GE)
Documento d'Identità	Carta d'Identità Elettronica n. CA79805JO (Scad. 01/07/2032)
Capitale Sociale	€ 26.500,00 (100% versato all'atto con Assegno Circolare)
Codici ATECO	
Attività Primario	68.32.01 (Gestione di beni immobili per conto terzi)
Attività Secondario	82.30.09 (Organizzazione di altri eventi)
PEC Societaria e Comunicazioni	
Indirizzo PEC Richiesto	colivingliguria@pec.it
Note Attivazione	La PEC sarà attivata direttamente dal Socio prima dell'atto. Non è richiesto l'intervento del Notaio.

Oggetto Sociale Esteso

Al fine di garantire i requisiti per l'iscrizione come **Startup Innovativa**, pur rispettando i vincoli di "nuova impresa" del Bando PIA (ed evitando sovrapposizioni ATECO stringenti con l'attuale Ditta Individuale del fondatore), l'oggetto sociale dovrà recepire la seguente narrativa:

*La società ha per oggetto la concezione, lo sviluppo e la commercializzazione di modelli organizzativi innovativi, piattaforme digitali e software ad alto valore tecnologico (es. FinTech, PropTech), applicati alla riqualificazione territoriale e alla fornitura di servizi integrati. Le attività si conformano strutturalmente in **tre distinti Rami d'Azienda**:*

Ramo "ColivingLiguria Business" (Attività Prevalente e Primaria - Attivazione post Bando PIA):

- *Lo sviluppo, l'implementazione e la commercializzazione di software innovativi, piattaforme gestionali e algoritmi finanziari avanzati (supportati dal background ingegneristico e in Computational Finance del fondatore e del team), applicati alla gestione di innovativi format di coworking e coliving direzionale in aree rurali;*
- *La fornitura di servizi integrati ad elevato contenuto tecnologico alle imprese, incubazione di startup, e supporto hardware/software per la nascita di nuove aziende, inclusa l'attività di agenzia di marketing digitale;*
- *L'organizzazione strategica e logistica di eventi in contesti rurali (formativi, workshop ed aziendali) supportata da strumenti telematici proprietari;*

Ramo "ColivingLiguria Living" (Attivazione Futura Integrata):

- *La gestione, valorizzazione e messa a reddito di complessi immobiliari propri e/o di terzi, integrati in un ecosistema di ospitalità tech-driven, fungendo da "laboratorio applicato" e banco di prova per le tecnologie smart-building sviluppate dalla società;*
- *La fornitura di servizi ricettivi, l'attività agricola volta alla sostenibilità e la somministrazione di alimenti e bevande;*

Ramo "Luna" (Settore Strategico ad Attivazione Successiva - Deep Tech & Elettronica):

- *La progettazione, lo sviluppo e la produzione sperimentale di apparecchiature elettroniche, hardware IoT e sensoristica avanzata per l'illuminazione, l'interazione e la videosorveglianza di precisione per ambienti esterni;*

La società potrà inoltre compiere qualsiasi altra attività commerciale, finanziaria, o immobiliare affine, connessa e funzionale al perimetrale sviluppo dell'oggetto sociale.

*Nota: Qualora la CCIAA ravvisasse dubbi in merito all'ammissibilità dell'Oggetto Sociale ai fini dell'iscrizione nella sezione Startup Innovative, si prega lo Studio Notarile di non apportare modifiche d'ufficio ma di **contattare tempestivamente il fondatore all'email personale**. Provvederemo noi direttamente alla fornitura di ogni opportuna memoria esplicativa redatta (titoli di studio di Ingegneria del Software del fondatore, background in Computational Finance, dettagli sugli algoritmi da produrre, ecc.).*

Struttura Statutaria Avanzata (Startup/PMI Innovativa, SFP e Bond)

In virtù delle chiare intenzioni di sviluppo digitale e della vocazione tech-green legata alla produzione elettronica e ai software del villaggio, la società intende iscriversi nel registro delle **Startup Innovative**. Pertanto, **è requisito essenziale** che il Notaio predisponga uno statuto moderno e flessibile che preveda espressamente fin da ora le seguenti deroghe al diritto societario e poteri amministrativi:

• 1. Oggetto Sociale:

- Redazione di uno Statuto Avanzato con oggetto sociale capiente, finalizzato alla costituzione di una **Holding/Società di scopo** multi-ramo. L'oggetto sociale **deve** prevedere la facoltà di:
 - compiere qualsiasi attività connessa all'oggetto principale (software e tech), includendo esplicitamente le attività strumentali e ancillari afferenti ai rami real estate (gestione di immobili propri o terzi, coworking, ospitalità, locazioni) e all'organizzazione di eventi B2B.
 - costituire, partecipare e stipulare accordi di rete, joint-venture e partnership strategiche con **Enti del Terzo Settore (ETS), Associazioni (incluse ASD/SSD), Fondazioni e Pubbliche Amministrazioni**, al fine di promuovere lo sviluppo territoriale, la coesione sociale e l'erogazione di servizi;
 - concedere in locazione, comodato d'uso gratuito o oneroso, e gestire a vario titolo spazi, terreni e fabbricati aziendali a favore di soggetti no-profit (ETS/Associazioni) per lo svolgimento delle loro finalità civiche, solidaristiche o sportive.
- Assicurare che la formulazione principale salvaguardi lo status e l'iscrizione come **Startup Innovativa**, ponendo come dominanti le attività di Ricerca e Sviluppo (es. sviluppo piattaforme SaaS "PropTech" e "FinTech"), per aderire ai requisiti previsti dal "Bando PIA".

• 2. Governance e Amministrazione Fluida:

- Previsione statutaria per **riunioni consiliari e assembleari 100% telematiche** (audio-videoconferenza) senza necessità di indicare un luogo fisico comune di convocazione.

- Libertà per l'assemblea dei soci di variare la forma amministrativa (Amministratore Unico, CdA, Amministrazione Congiuntiva o Disgiuntiva) tramite semplice delibera, senza modifiche statutarie.
- **3. Strutturazione per Rami (Categorie di Quote ex art. 26 DL 179/2012):**
 - Previsione statutaria per l'emissione e creazione di **Categorie di Quote Speciali** (approfittando delle deroghe Startup Innovativa) i cui diritti patrimoniali e dividendi siano legati in via esclusiva ai risultati economici di un singolo "Ramo d'Azienda", isolando così la distribuzione degli utili degli altri rami (cd. Tracking Shares). Nello specifico, si richiede la facoltà di emettere tre distinte categorie:
 - *Quote Cat. "CL-B"* (correlate al ramo ColivingLiguria Business);
 - *Quote Cat. "CL-L"* (correlate al ramo ColivingLiguria Living);
 - *Quote Cat. "Luna"* (correlate al ramo strategico tech Luna).
- **4. Operazioni sul Capitale, Voting, SFP e Piani Incentive (Stock Options):**
 - **Aumento di Capitale Delegato:** Delega preventiva all'organo amministrativo della facoltà di aumentare il capitale sociale per il limite massimo di importo e di tempo consentito dalla legge (senza necessità di notaio).
 - **Piani di Incentivazione (SOP / Work for Equity):** Previsione esplicita, strutturata in apposita sezione statutaria dedicata, che deleghi l'Organo Amministrativo (su mandato assembleare) alla progettazione ed emissione autonoma e libera in futuro di elaborati **Piani di Incentivazione e Stock Option Plans**. Tale facoltà includerà l'assegnazione di quote di nuova emissione o Strumenti Finanziari Partecipativi (SFP) a dipendenti, collaboratori chiave e prestatori d'opera in ambito Deep Tech / AI (cd. Work for Equity).
 - **Acconti sui Dividendi:** Consenso testuale statutario alla delibera e distribuzione di acconti sui dividendi ad anno in corso.
 - **Bond e SFP:** Previsione per l'emissione di Titoli di Debito e SFP decisa dall'organo amministrativo.
- **4. Conflitto di Interessi (Acquisizione Ditte e Immobili del Fondatore) - CRITICO:**
 - In vista del preciso piano strategico di conferimento e/o acquisizione in capo alla costituenda SRL di **altre Ditte Individuali o società** rientranti nella sfera giuridica ed economica del fondatore (Simone Testino), nonché del patrimonio immobiliare ad esse correlato, lo statuto **deve autorizzare esplicitamente e preventivamente l'Amministratore Unico a compiere operazioni in totale e palese conflitto di interessi** (ex art. 2475-ter c.c.), sia per sé stesso che per conto terzi. Tale deroga ha lo scopo di conferire all'Amministratore la massima libertà contrattuale per l'assorbimento delle ditte proprie senza alcun blocco o successiva impugnativa stragiudiziale/giudiziale, sollevandolo totalmente e perennemente da ogni azione di responsabilità per l'esecuzione di atti traslativi o obbligatori stipulati con la propria persona fisica o ditta.
- **5. Rapporti tra Soci e Tutela del Fondatore (Controllo Totale):**
 - **Diritti Particolari e Veto (art. 2468 c.c.):** Assegnazione al socio Simone Testino di diritti di veto inequivocabili e distribuzione asimmetrica maggiorata di dividendi.
 - **Voto Plurimo:** Consenso all'emissione di quote dotate di **Voto Plurimo** (fino a 3 voti per quota) per garantire sempre la maggioranza decisionale in fase di diluizione.
 - **Prelazione e Lock-up:** Opzione di clausola **Lock-up** iniziale (per assicurare futuri fondi) e diritto di prelazione asimmetrico a favore del fondatore sulle quote dei soci di minoranza uscenti, senza vincolo reciproco per il fondatore.

- **Drag-Along:** Diritto di trascinamento palese a favore del fondatore. **Esplicito divieto di inserimento del Tag-Along.**
- **Riscatto Quote ed Esclusione:** Diritto di riacquisto forzoso (Bad / Good Leaver). Piena libertà di stringere **Patti Parasociali** extra-statutari.
- **6. Prerogative per Startup / PMI Innovativa:**
 - Inserimento **esaustivo** di tutte le deroghe previste dal D.L. 179/2012 comprese: **Work for Equity**, **cessione telematica** delle quote, creazione di **quote senza diritto di voto**, e deroga per il **ripiamento delle perdite** (artt. 2446/2447 c.c.).

Nota Operativa: Qualora per l'immediata iscrizione come Startup Innovativa fosse richiesta documentazione sul grado di "Ricerca & Sviluppo" dei rami software/hardware, l'Amministratore fornirà tutte le evidenze a simone.testino@gmail.com. Per quanto riguarda la società, essa **rimarrà inattiva dal giorno della costituzione fino al momento della notifica formale di aggiudicazione** dei fondi del Bando PIA. Solo a quel punto verrà attivato il primo ramo (ColivingLiguria Business).

QUESITO SUL PREVENTIVO - RIDUZIONE COSTI:

Si prega di indicare esplicitamente nel preventivo richiesto **se** l'estensiva personalizzazione di queste clausole statutarie per Startup Innovativa comporterà un **sovrapprezzo o maggiorazione**.

In caso affermativo, l'Amm.re Testino e il suo back-office amministrativo sono pienamente disponibili a **fornire lo Statuto già interamente redatto** in via definitiva (in formato word editabile), in modo che debba essere unicamente recepito ed allegato all'Atto Costitutivo dallo Studio Notarile, **al fine di azzerare i tempi di redazione e ridurre l'onorario** al minimo consentito per la pura prestazione notarile.

1.2. Tempistiche Urgenti (Bando Invitalia)

L'operazione è **vincolata** e non differibile a causa della partecipazione al **Bando PIA - Autoimpiego Centro Nord** (Fondi PNRR/Invitalia per max € 200.000).

Per garantire la regolarità della domanda ed il conseguimento dei punteggi premiali massimi legati al deposito del cofinanziamento, il calendario deve tassativamente procedere come segue:

1. **Data del Rogito:** Fissata imperativamente al **2 Marzo 2026**. La società deve nascere legalmente in quella data ed essere temporaneamente inattiva.
2. **Dichiarazione di Versamento del Capitale (€ 26.500):** Il capitale sociale sarà interamente sottoscritto e versato all'atto. Al fine di semplificare l'operazione ed evitare oneri di deposito fiduciario in capo al Notaio, **l'Amministratore Unico tratterrà l'intero importo e ne dichiarerà la ricezione in atto**. In sede di rogito verrà esibito al Notaio copia di **Assegno Circolare non trasferibile** (o bonifico tracciabile) a nome della costituenda società per l'intero ammontare, a comprova dell'effettiva disponibilità finanziaria.
3. **Apertura e Versamento su C/C Vincolato:** L'apertura del **conto corrente vincolato** dedicato (Convenzione ABI-Invitalia) sarà effettuata **personalmente dall'Amministratore** in banca subito dopo la firma dell'atto, non appena in possesso della prima copia conforme o dichiarazione del Notaio. Subito dopo l'apertura, l'Amministratore depositerà materialmente l'Assegno Circolare *esclusivamente* su tale conto vincolato (fornendo la provvista formale per l'Estratto Conto bancario obbligatorio richiesto per i '+10 Punti Invitalia' dai decreti del Bando PIA).
4. **Invio Domanda:** Entro la prima settimana di Marzo, con allegati Atto, CCIAA ed Estratto Conto del conto vincolato.

1.3. Altri Atti Notarili Richiesti (Prospettiva Futura)

Riconoscendo la costituzione societaria come un primo passo di una collaborazione organica e duratura per lo sviluppo immobiliare di ColivingLiguria, **si richiede allo Studio di fornire un preventivo dedicato** (complessivo e flessibile) che tenga in considerazione il mandato a svolgere **tutte le seguenti imminenti pratiche**:

- **Compravendite Immobiliari (Fondi FESR):**

- Redazione Atto Notarile di Compravendita imminente per un complesso di immobili ed ex-cascine rurali dei primi del '900 (Acquisto parziale con agevolazioni "Prima Casa" e fondi FESR).
- Molteplici e massicci atti di acquisto e assorbimento per innumerevoli ulteriori immobili rurali nella medesima area, pianificati a ritmo continuo fino a totale ed integrale esaurimento dei fondi europei residui assegnati alla Ditta Individuale.

- **Asseverazione / Giuramento Perizie:**

- Giuramento di **n. 2 Perizie Immobiliari** da parte di tecnici incaricati.
- Giuramento di **n. 1 Perizia di Stima Aziendale** relativa alla Ditta Individuale, necessaria per il successivo conferimento della stessa all'interno della presente SRL.

- **Corporate Governance (Patti Parasociali):**

- Redazione e inserimento a statuto (post-Bando PIA) di aumenti di capitale mirati e clausole di gradimento / patti parasociali, legati all'entrata in partecipazione di "La Tortuga" (investitore privato per il cofinanziamento del 40% del piano d'impresa).

1.4. Dettagli Appuntamento e Contatti Straordinari

Si richiede allo Studio Notarile di inviare il Preventivo integrato PR-NO-001 (Costituzione SRL + Cenni sui Costi per il restanti mandati) in risposta alla presente comunicazione.

Si porterà fisicamente all'appuntamento del **2 Marzo**: Carta d'Identità in Originale, Tessera Sanitaria (CF), Assegno Circolare (€ 26.500) e Copia Autocertificazione di Residenza.

AVVISO: Modalità di Contatto Straordinarie per Guasto Tecnico

Il mio numero telefonico mobile personale italiano è momentaneamente guasto e non può ricevere telefonate.

Per ogni comunicazione vi prego di utilizzare:

1. **Email:** simone.testino@gmail.com (Canale principale, sempre garantita risposta istantanea a tutte le ore)
2. **Chiamate Telefoniche:** +420 608 422 210 (Numero Reperibile Europeo - Nessuna commissione di chiamata per l'Italia).

Reperibilità: Oggi sarò raggiungibile dalle ore 17:35 in poi, mentre da domani a qualsiasi ora. Sarà mia premura tentare di contattarvi proattivamente dallo stesso numero oggi dopo le 17:35 per conferma di ricezione e per rispondere a eventuali dubbi.

ColivingLiguria S.r.l. (in costituzione)
L'Amministratore Unico *in pectore*

Simone Testino

(Documento Informatico Firmato Digitalmente – Firma Personale)

Documento generato il 24 febbraio 2026 — PR-NO-001

Nota: Questo documento potrebbe essere soggetto a lievi modifiche e integrazioni in fase di perfezionamento, sebbene contenga già la quasi totalità delle istruzioni necessarie alla costituzione. Per scaricare la versione sempre aggiornata di questa direttiva, fare riferimento alla pagina ufficiale:

<https://colivingliguria.pages.dev/Administration/Administration-Diary/2026/Q1/PR-NO-001>

2 Bando PIA Autoimpiego

2.1. Ammissibilità Personale

Requisito	Richiesto	Tuo Caso
Età 18-35	Sì	22 anni ✓
P.IVA attiva	No	Ditta inattiva ✓
Stato	Inoccupato	Studente ✓
FESR già ricevuto	–	ATECO diversi ✓

Esito: AMMISSIBILE

2.2. Schema Contributo 60%

Voce	%	Importo
Contributo fondo perduto	60%	€ 120.000
Cofinanziamento privato	40%	€ 80.000
Programma totale	100%	€ 200.000

Nota: La componente tech/green è fondamentale per giustificare spese avanzate e massimizzare il punteggio valutativo (Criterio D.2 - Sostenibilità e Funzionalità).

2.3. Limiti e Piano Spese

2.3.1. Limiti per Categoria

- **Opere murarie e assimilate:** max 50% del programma di investimento (Rif. Decreto Direttoriale 08/10/2025).
- **Spese non ammissibili:** Acquisto immobili (escluso), mezzi targati (escluso).

2.3.2. Piano Proposto

Categoria	Dettaglio	Importo (€)	%
Opere murarie	Ristrutturazione ¹ (Max 50%)	100.000	50,0%
Impianti e Tech	Impianti, Edilizia 4.0, Domotica	80.000	40,0%
Spese Generali	Sito Web, Marketing, Avvio	20.000	10,0%
TOTALE	Investimento Complessivo	200.000	100%

2.3.2.1. Piano di Copertura

- **Fondo Perduto (60%):** € 120.000.
- **Investitore La Tortuga (40%):** € 80.000 (In cambio di spazi espositivi).

2.3.3. Strategia di Allocazione Risorse

Per mitigare l'impatto del limite 50% sulle opere murarie (Tetti/Solai), è fondamentale adottare la seguente **strategia di fatturazione**:

- **Arredi e Attrezzature (No Limite 50%):** Tutte le forniture mobili (Cucine, Letti, Armadi, Divani) e le attrezzature tecnologiche devono essere fatturate come "Fornitura beni mobili" e NON come lavori edili. Questo permette di spostare circa € 90.000 su questa categoria, lasciando spazio nel budget "Opere Murarie" per il rifacimento tetti e impianti strutturali.
- **Advanced Hardware & Systems:** Necessary to justify the distinct technological asset class and support the digital business model:
 - Workstation ad alte prestazioni per rendering, editing e gestione remota delle proprietà.
 - Impiantistica smart integrata e sensoristica per la gestione efficiente dei consumi (Energy Saving).
 - Hardware per la gestione digitale degli accessi e della sicurezza.

Nota: Questi investimenti "Tech" supportano la premialità qualitativa del progetto.

2.4. Timeline e Procedura

Periodo	Fase	Dettaglio Operativo
Febbraio 2026	Presentazione	Apertura C/C dedicato, invio domanda Invitalia tramite SPID.
Febbraio 2026	Punteggio	Versamento quota su C/C Vincolato (Opzionale).
Marzo - Maggio 2026	Valutazione	Istruttoria Invitalia (60-90 gg).
Giugno 2026	Avvio Lavori	Decreto concessione, anticipo 20%, avvio cantieri.

2.4.1. Vincolo Operativo CRITICO: Divieto Anticipo Attività

ATTENZIONE: È tassativo **NON dichiarare l'inizio attività** (né come Ditta Individuale su codici sovrapposti, né come SRLS) prima di aver ricevuto l'esito positivo della domanda PIA.

Motivazione: Il bando richiede che l'attività sia "da avviare" o "inattiva". Se la domanda venisse respinta per motivi formali e l'attività risultasse già avviata, **non sarebbe possibile ripresentare la domanda**, perdendo definitivamente l'opportunità di accesso al fondo.

2.4.2. Strategia Punteggio

Per massimizzare il punteggio premiale, si prevede il versamento del 22% del contributo (€ 28.600) sul Conto Corrente Vincolato già a Febbraio 2026, garantendo 10 punti aggiuntivi.

2.5. Partnership Strategica: La Tortuga (Cofinanziamento)

È stato definito l'accordo con **La Tortuga**, società d'arte andalusa, che interverrà come **Investitore Privato** per coprire il **40% di cofinanziamento richiesto** dal bando (pari a € 80.000).

In cambio dell'investimento capitale necessario per completare la ristrutturazione, La Tortuga otterrà:

- Spazi espositivi permanenti all'interno del Coliving per le proprie opere.
- Visibilità internazionale presso la community di nomadi digitali.
- Revenue share sulla vendita delle opere esposte in loco.

Questo accordo è fondamentale per garantire la copertura finanziaria senza esporre interamente capitali personali.

2.6. Checklist Bando PIA

- ☐ SRLS costituita e operativa
- ☐ Accordo di investimento con La Tortuga firmato
- ☐ Business Plan drafted (Allegato A)
- ☐ Descrizione sintetica pronta (Allegato B)
- ☐ C/C vincolato aperto con versamento
- ☐ Domanda presentata su portale Invitalia

3 Trasformazione SRLS → SRL e Unificazione

3.1. Obiettivo Finale

Creare un'unica SRL che contenga:

- L'attuale SRLS (eventi + gestione immobili)
- La Ditta Individuale (hospitality + Luna)
- Tutti gli immobili (esistenti + nuovi acquisti)

Proprietà: 100% in capo a te.

3.2. Feedback dal Notaio

*“L’operazione è abbastanza costosa perché, visto che abbiamo il problema dei soldi del bando, ci vuole una perizia da parte di un revisore legale. Bisogna considerare **€3.000 per la perizia** e **€5.000 di notaio**. Forse potresti operare ancora un po’ come ditta individuale in regime semplificato così “scarichi” IVA.”*

3.3. Costi Totali

Voce	Importo
Perizia revisore legale	€ 3.000
Atto notarile conferimento	€ 5.000
Diritti camerali e bolli	€ 500
TOTALE	€ 8.500

3.4. Procedura di Conferimento

-
1. Trasformazione SRLS → SRL (modifica statuto)
 2. Incarico Revisore Legale (perizia giurata patrimonio)
 3. Atto Notarile (conferimento Ditta Individuale in SRL)
 4. Trasferimento Immobili (atti catastali)
 5. Comunicazione a FILSE (continuità FESR)
 6. Chiusura Ditta Individuale (cessazione P.IVA personale)

3.5. Giustificazione Premialità Ecologica

L'intervento è progettato per massimizzare la sostenibilità ambientale attraverso la rigenerazione rispettosa del patrimonio esistente e la promozione di uno stile di vita a impatto zero:

1. **Rigenerazione Borgo Rurale:** Il progetto recupera volumetrie esistenti in stato di abbandono, evitando nuovo consumo di suolo e riqualificando un'area rurale marginale per restituirla alla comunità.
2. **Sostenibilità dei Materiali:** Utilizzo esclusivo di materiali naturali, locali e bio-compatibili per le opere di finitura e arredo, riducendo l'impronta carbonica (LCA) dell'intervento.
3. **Autosostenibilità della Comunità:** Il modello di coliving promuove la condivisione delle risorse (sharing economy), la riduzione degli sprechi e l'integrazione con l'ecosistema naturale circostante.
4. **Rispetto dei Cicli Naturali:** L'intera operatività della struttura è pensata per non alterare l'equilibrio idrogeologico e paesaggistico del luogo, valorizzando la biodiversità locale.

Totale Investimenti Tech/Green: Calcolato su oltre il **45%** del totale grazie all'integrazione delle componenti edili innovative e digitali.

3.6. Tempistica Consigliata

Quando fare l'unificazione:

- **Tassativamente dopo** aver completato l'attività Luna e incassato i rimborsi FESR (per non perdere il soggetto beneficiario).
- **Prima o dopo** l'acquisto degli altri immobili FESR (questo passaggio non è vincolante per la struttura societaria, basta che il soggetto acquirente sia capiente).
- **Prima** della scadenza bando PIA (30/06/2028).
- **Indicativamente:** Fine 2026 / Inizio 2027.

3.7. Checklist Unificazione

- ☐ Incassare rimborsi FESR (Luna)
- ☐ Acquistare immobili (opzionale timing)
- ☐ Verificare saldo credito IVA
- ☐ Accantonare €8.500 per costi
- ☐ Trasformazione SRLS → SRL
- ☐ Perizia giurata patrimonio
- ☐ Atto conferimento notarile
- ☐ Comunicazione FILSE
- ☐ Chiusura P.IVA Ditta Individuale

A Allegati al Bando PIA

In questa sezione sono riportati i testi definitivi preparati per la domanda sul portale Invitalia.